BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN
"GEWERBEPARK INGOLSTADT OSt"

Die Gemeinde Gröbmehring / der Markt Kösching hat aufgrund des § 2 Abs. 1 und der §§ 9 und 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.07.1982 (BayRS 2132-1-I), des Art. 3 Abs. 2-4 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 10.10.1982 (BayRS 791-1-U), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 und der Verordnung über Festsetzungen in Bebauungsplänen und der Planzeichenverordnung mit Beschluß des Gemeinde/Marktrates vom ..... diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ZEICHENERKLÄRUNG UND FESTSETZUNGEN

FESTSETZUNGEN

1. GELTUNGSBEREICH

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

2. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

MI — 2.1 Mischgebiet BauNVO § 6

GE — 2.2 Gewerbegebiet BauNVO § 8

GE1 — 2.3 Gewerbegebiet, dient vorwiegend der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind:
1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Rauminhalt untergeordnet sind.
4. Tankstellen
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
6. Sonstige nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe

Nicht zugelassen sind:
1. Lagerhäuser und Lagerplätze
2. Vergnügungsstätten

Im Gebiet GE1 ist Kommunbebauung nach Grundstücksteilung zulässig.

GI — 2.4 Industriegebiet BauNVO § 9

Ausgeschlossen sind:
1. Abwasserintensive Betriebe z.B. Schlachthof, Molkerei, papierverarbeitende Betriebe, Brauerei, usw.
2. Betriebe nach Anhang I der endlichen Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfallverordnung) - 12. BImSchV - mit Ausnahme der in den Ziffern 5 und 10 des Anhangs I genannten Anlage.
3. Grenzwerte für die mögliche Lärmemission werden im Textgebiet nach Erhalt des Schallleitplanes keinen Einschränkung im Rahmen des § 2 Verfahrens.

2.5 Kiesgrube

H — 2.6 Mutscheroberlandeplatz

2.7 Umspannwerk

(E) — 2.8 Fläche für Entsorgungshof

Standorte für Trafostationen werden während der Durchführung der Erschließungsmaßnahmen festgesetzt.

3. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(16) — 3.1 z.B. maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

(8,0) — 3.2 z.B. maximal zulässige Baumassenzahl (BMZ)

0,6 — 3.3 z.B. maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

h30 — 3.4 Maximal zulässige Gesamthöhe von Gebäuden. Technische Aufbauten die die Höhe nur in funktional unbedingt erforderlichen Ausmaß überschreiten, sind zulässig. Definition des Bezugspunktes s. 3.5

TR12 — 3.5 Maximal zulässige Traufhöhe gemessen an Oberkante Straßenmitte vor dem Baugrundstück Str. ab der von der Kreisstraßenbaubehörde festgesetzten Geländehöhe.

Fh8 — 3.6 Maximal zulässige Firsthöhe Definition des Bezugspunktes s. 3.5

4. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN

4.1 Baugrenze

4.2 Baulinie

4.3 Baulinie im Bereich des Erdgeschosses

4.4 Sonderbaulinie: innerhalb der jeweiligen Parzellenbreite ist das Gebäude mit mind. 50 % max. 80 % seiner Straßenfront an die Sonderbaulinie zu stellen.

4.5 Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Höhen und Traufhöhen

4.6 Sondergrün für überwiegende Nutzungen als Parkplatz (auch auf 2 Ebenen) und Grün; zulässige Nutzungen wie eingeschossige Ausstellungshallen, Pförtner, Industriebau, Kioske, Zentralverkaufsgarten, Kantinen, Trafohäuser sowie Gestelle für Werbung sind zulässig.

Leitungen, Verkehrsflächen, Nebenanlagen, Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind auch außerhalb der Baulinien, Sonderbaulinien und Baugrenzen zulässig.

5. RÄUMLICHE UND ERSCHEINUNGSGESTALTUNG

5.1 Bauweise:
Alle Konstruktionen des Stahlbeton- und Stahlbaues, des Holzbaues, sowie bei kleineren Bauvorhaben des Massivbaues, sind zulässig.

5.2 Konfiguration der Baukörper im Grundriß:
Keine Beschränkungen in der Konfiguration, jedoch zwingender Anbau an die Sonderbaulinie in einem Ausmaß von mind. 60 % - bis max. 80 %

5.3 Höhen der Baukörper:
Siehe Festlegungen im Bebauungsplan 1:2000

5.4 Fassadengestaltung:
Alle Material sind sämtliche Baustoffe zugelassen. Sie sind in der den Material entsprechenden Weise anzuwenden.
Bei sehr großen Gebäudelängen (z.B. ab 50 m) sind die Fassaden durch funktional bedingte Elemente zu gliedern. Konstruktive Elemente sind dabei nach Möglichkeit zu zeigen.

5.5 Dachformen:
Flachdächer mit der, der Belichtung dienenden Aufbauten sind vorgeschrieben. Bei Gebäuden mit einer Tiefe von max. 12 m darf Breite zu Länge mit 1:1 bis 1:2 (die Neigung der Flachdächer kann max. 10° betragen.

Satteldächer mit Neigungen von 12° - 15° sind bei Gebäuden mit einer Breite bis 15 m und einer Länge des mindestens zweifachen der Breite zulässig.
Bei kleineren Gebäuden ist die Verwendung von Zeltdächern ausnahmsweise mit einer Dachneigung von 15° - 22° zulässig.

Zeltdächer sind bei großflächigen Gebäuden unzulässig.

Dachaufbauten sind nur im funktional unbedingt erforderlichen Umfang zulässig.

Sämtliche für die jeweilige Dachkonstruktion und Aufbauten geeigneten Materialien sind zulässig.

5.6 Einfriedungen:
Einfriedungen sind entweder auf Grundstücksgrenzen oder auf Baugrenzen oder auf Baulinien oder auf Sonderbaulinien zugelassen. Eine Höhe bis max. 2,00 m ist zulässig. Einpflanzungen bedarfsweise des Zaunes sind zugelassen. In Bereich der Ost-West Erschließungsstraßen sind reihenweise Zaunanpflanzungen zugelassen.
Die Einfriedung muß durchsichtig sein; z.B. Maschendraht oder Stahlzaun.

5.7 Hinweisschilder und Werbung:
In öffentlichen Straßenraum ist die Aufstellung von Hinweisschildern und Werbeträgern zulässig (z. Beispiel in Form Dh).
Auf den Gebäuden sind Werbeträgern nur bis zu einer Gebäudehöhe von max. 12 m zulässig.
Auf Dächern und an Giebeln von Gebäuden sind nur Einzelbuchstaben und Firmensymbole zulässig. Durchgehende Werbebänder sind dort ausgeschlossen.

6. VERKEHRSFLÄCHEN

6.1 Öffentliche Straßenfläche

6.2 Private Verkehrsfläche

6.3 Ein- und Ausfahrt

6.4 Sichtfelder an Einmündungen in öffentliche Straßen

Im Bereich der eingetragenen Sichtfelder darf eine Höhe der Einfriedung und der Bepflanzung die Straßenbahnkante des angrenzenden Fahrbahnrandes um nicht mehr als 0,80 m überragen. Pflanzen dürfen dort grundsätzlich nur einzelne freie Bäumen oder Sträuchern nicht errichtet und dauerhaft nicht gehalten oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten.

6.5 Fußweg und Fuß- und Radweg

6.6 Begleitender öffentlicher Grünstreifen mit Bäumen und Langsparkplätzen

6.7 Öffentlicher Grünstreifen zur Einfriedungen

6.8 Industrieglein

7. SCHALLSCHUTZ

7.1 Umgebung und Betriebe und Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schallleistungspegel die nachfolgend aufgeführten flächenbezogenen Schallleistungspegel entsprechend folgender Tabelle überschreiten:

TAG		NACHT	
Gebiet	L'' [dB(A)]	Gebiet	L'' [dB(A)]
MI (1) + Kern MI (2)	60,0	MI (1) + Kern MI (2)	50,0
GE	65,0	GE	50,0
GE 1	60,0	GE 1	45,0
GI 1	65,0	GI 1	50,0
GI 2	70,0	GI 2	55,0
GI 3	70,0	GI 3	55,0
GI 4	70,0	GI 4	55,0
GI